

# Traumhafte Gartenwohnungen mit großzügigen Freiflächen in Biedermansdorf! Bezug 01.08.2024

2362 Biedermansdorf, Österreich

Nähe: Raiffeisenbank, Bipa, SCS, Laxenburg, Wien, Vösendorf,



## Eckdaten Objektnummer 2403

**Wohnfläche:** ca. 93,58 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 311,84 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 3 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche

**Beziehbar:** 2024

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2023

**Heizung:** Fußbodenheizung, Zentralheizung

**Stockwerk:** EG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 5

**Garten:** 1 (ca. 152,48 m<sup>2</sup>)

**Terrasse:** 1 (ca. 62,32 m<sup>2</sup>)

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 2.649,00 €

**Miete:** 2.649,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 2.649,00 €

**Kaution:** 5 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 08.11.2048

**Heizwärmebedarf:** **A** 40,54 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **B** 0,77

Ihr Ansprechpartner:



Mario Mildner

**Mobil:** +43 676 789 46 07

**Telefon:** +43 676 789 46 07

**E-Mail:** mildner@mildnerimmobilien.at

## Detailbeschreibung

### Projektvorstellung:

Wohnen in Biedermansdorf!

Durch ein neuerrichtetes Wohnhaus in bester Lage Biedermansdorf, mit einem großzügig begrünten Innenhof des Gebäudes, werden 14 exklusiv ausgestattete Mietwohnungen für moderne Ansprüche inkl. Garten und Terrassen geschaffen.

Die 14 Mietwohnungen, in den Größen von 40 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup> zzgl. der dazugehörigen Aussenflächen, bestechen durch die durchdachten Grundrisse mit 2-5 Zimmern und deren Außenflächen wie Terrassen und Gärten!

Alle Mietwohnungen werden mit hochwertigen Materialien ausgestattet, wie z.B.: Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Vorbereitung der Klimaanlage und vieles mehr...

Ebenso befindet sich im Gebäude ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen sowie der Müllraum und die Einlagerungsräume für alle 14 Wohneinheiten.

### Wohnungsbeschreibung Top 4 im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten

In diesem sehr modernen Neubauprojekt werden insgesamt 14 Wohneinheiten realisiert. Die Lage des Gebäudes in der Ortsstrasse 32 ist auf Grund der Nähe zu Mödling, sowie zu Vösendorf und der Shopping City Süd sehr begehrt.

Die gegenständliche Wohnung **Top 4**, liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94,03m<sup>2</sup>, 152,48m<sup>2</sup> Garten und 62,33m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick ins Grüne, bestehend aus:

- + Vorraum
- + Wc mit Handwaschbecken
- + Wohnküche mit Ausgang auf die Gartenterrasse und in den Garten
- + 4 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Gartenterrasse und in den Garten
- + Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.
- + Badezimmer mit großer Dusche, Badewanne, Wc, Doppelwaschtisch und Fenster!
- + Balkon/Terrasse
- + Parkettböden
- + Kunststoff Alu Fenster, 3-fach Verglasung
- + Ausrichtung in den ruhigen Garten

+ Anschluß für die Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer

### **Kaufinformation zu Vorsorgewohnungen:**

Anlagewohnungen mit Wertsteigerung in gefragter Mödlinger Lage.

Sichere Anlage durch Vermietung und langfristige Wertsteigerung des Objekts.

Ihre Vorteile:

- Grundbücherlich besichertes Wohnungseigentum
- stabile Erträge
- steuerliche Vorteile
- professioneller Service rund um Kauf, Vermietung und Verwaltung

Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber/in hin!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der Mildner Immobilien GmbH jederzeit gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Mildner

Mildner Immobilien GmbH  
Liechtensteinstrasse 12  
8850 Murau  
+43 676 7894607

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Ausstattung**

Parkett, Steinboden, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Luftwärmepumpe, Nordwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Außenliegender Sonnenschutz, Getrennte Toiletten, Flachdach, Massiv, Schlüsselfertig mit Keller, Kunststofffenster, Schallschutzfenster, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick

## Lage

Neue Grundrisse durch Wanddurchbrüche! Jetzt noch großzügigeres Wohnen...

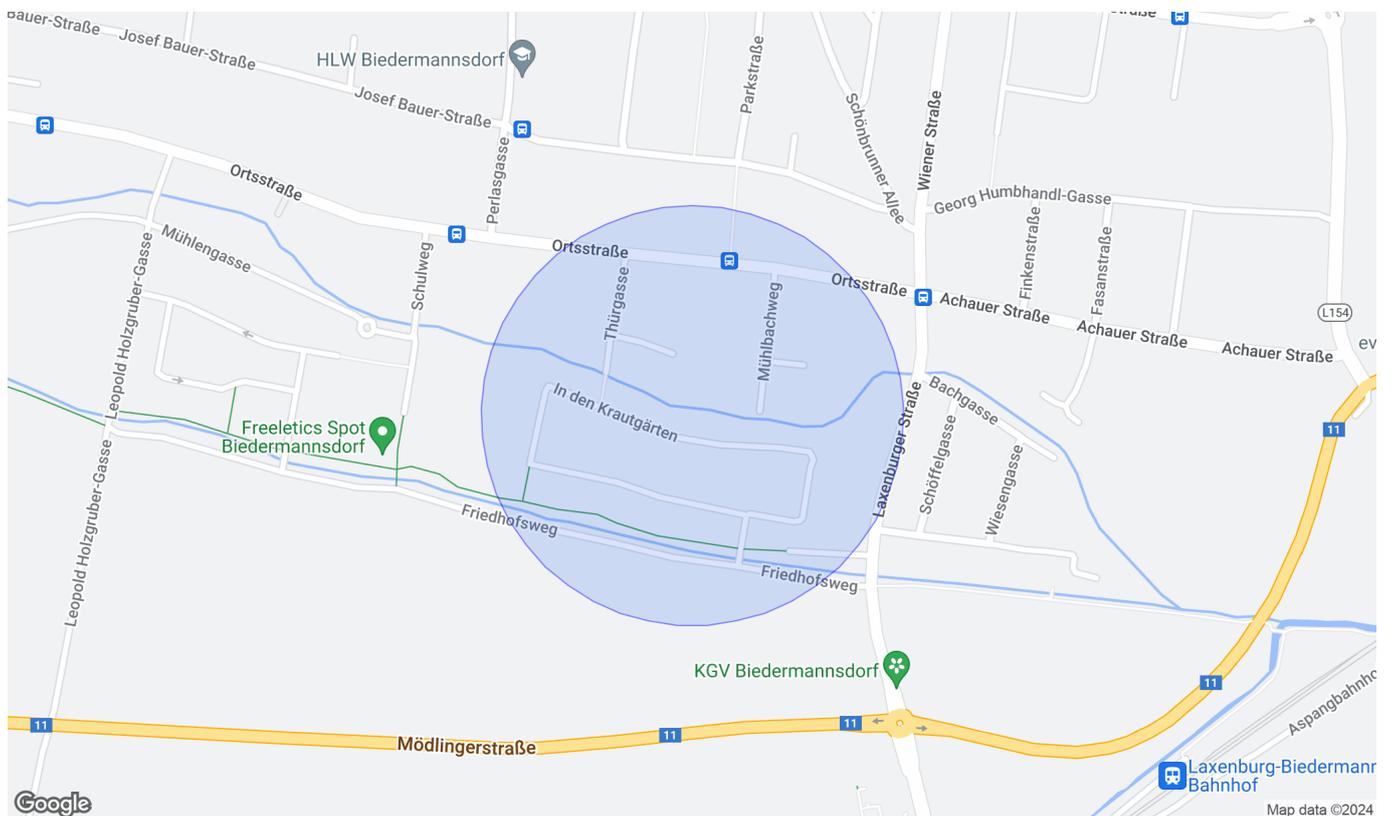
Direkt vom Eigentümer! Provisionsfrei!

Nähe Laxenburg, Schloss Laxenburg, Mödling, Vösendorf, Golfanlage Wien-Achau, SCS, Hofer, Billa, Kindergarten...

Der Ort liegt im Wiener Becken östlich der Südautobahn (A2) und an der Mödlinger Straße B 11. Der Bahnhof Laxenburg-Biedermannsdorf der Aspangbahn liegt am südlichen Ortsrand, die Pottendorfer Linie (Wien – Pottendorf – Wr. Neustadt) führt durch das östliche Gemeindegebiet.

Wohnung Top 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 und Garagenplatz 1-19 sind bereits vergeben!

2362 Biedermannsdorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	4.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.000 m
Bahnhof	1.000 m
Straßenbahn	5.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m
Universität	9.000 m
Höhere Schule	4.500 m

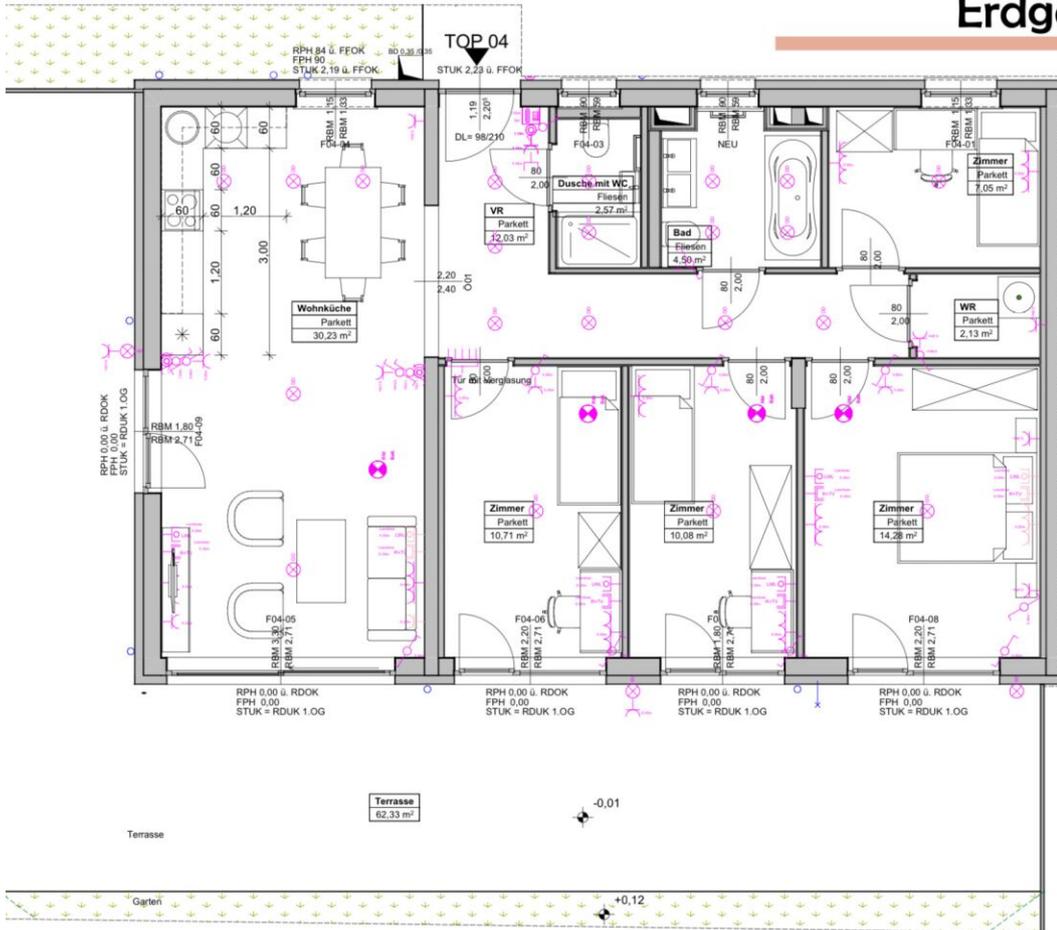
### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Erdgeschoss - Top 4



TOP 04	EG	Bad	4,499 <sup>2</sup>
TOP 04	EG	Dusche mit WC	2,572
TOP 04	EG	VR	12,030 <sup>2</sup>
TOP 04	EG	Wohnküche	30,228 <sup>2</sup>
TOP 04	EG	WR	2,131 <sup>1</sup>
TOP 04	EG	Zimmer	7,054 <sup>1</sup>
TOP 04	EG	Zimmer	10,083
TOP 04	EG	Zimmer	10,708 <sup>1</sup>
TOP 04	EG	Zimmer	14,277

9			93,585 m <sup>2</sup>
Freifläche	EG	Garten	152,482 <sup>2</sup>
Freifläche	EG	Terrasse	62,328 <sup>2</sup>
2			214,811 m <sup>2</sup>

# Informationsblatt

## Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters .....	2
II. Rücktrittsrechte .....	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch .....  
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäfts-  
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirt-  
schaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den  
Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-  
händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996  
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig er-  
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-  
zung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird  
ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen  
Zustimmung.

## I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Miet-  
wohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler  
in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der  
Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berech-  
tigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird  
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-  
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-  
tig wird, nicht für den Mieter.

### Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

#### Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

**§ 17 a. (1)** Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen  
als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmiet-  
vertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von  
diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

**(2)** Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision  
vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungs-  
mietvertrags beauftragt hat.

**(3)** Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-  
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-  
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-  
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-  
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler  
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-  
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-  
ter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben  
kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Makler-  
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-  
nspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters  
inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise  
bewirbt.

**(4)** Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungs-  
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften  
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-  
nungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

**(5)** Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang  
mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht pro-  
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-  
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-  
leistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

## II. Rücktrittsrechte

---

### 1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

### 2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).